

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) zum Entwurf eines Gesetzes zur Entwicklung und Stärkung einer demographiefesten, teilhabeorientierten Infrastruktur und zur Weiterentwicklung und Sicherung der Qualität von Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen, pflegebedürftige Menschen, Menschen mit Behinderung und ihre Angehörigen (GEPA NRW)

Landtags-Drucksache 16/3388

Aufgrund der gesetzlichen Aufgabe der AKNW die Baukultur zu fördern, nehmen wir zu dem in den Landtag NRW eingebrachten Gesetzentwurf wie folgt Stellung.

Die AKNW unterstützt das mit dem Gesetz verbundene Ziel, das Wohnen im Alter und die gesellschaftliche Teilhabe quartiersnah zu ermöglichen und Pflege im unmittelbaren Wohnumfeld zu gewährleisten. Es ist folgerichtig, den weiteren Ausbau von Groß- und Sondereinrichtungen zu vermeiden und vermehrt zu quartiersbezogenen Wohn- und Pflegeangeboten zu kommen.

1. Alten- und Pflegegesetz

1.1 Zu § 2 Abs. 2 APG: Bestehende Pflegeeinrichtungen

Die AKNW unterstützt den in § 2 Abs. 2 APG vorgegebenen Vorrang von Sanierung, Modernisierung, Umbau und Ersatzneubau gegenüber dem Neubau von Pflegeeinrichtungen. Dies entspricht einerseits dem gebotenen sparsamen Umgang mit privaten und öffentlichen Geldern und zudem dem Prinzip nachhaltiger Gebäudebewirtschaftung. Zu den in diesem Zusammenhang relevanten Übergangsvorschriften siehe Pkt. 2.9 dieser Stellungnahme

1.2 Zu § 7 Abs. 3 APG: Bauleitplanung

Das WTG verwendet durchgängig den Begriff des Wohnens. Der Wohnbegriff ist von entscheidender Bedeutung in der Bauleitplanung und in der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Bauflächen bzw. Baugebiete nach der BauNVO. Die Wohnformen nach dem WTG müssen daher den zulässigen Nutzungen entsprechen, die über die kommunale Bauleitplanung festgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund unterstreicht die AKNW die Bedeutung des § 7 Abs. 3 APG, wonach die örtliche Bedarfs- und Angebotsplanung mit den für die Bauleitplanung verantwortlichen Trägern abgestimmt werden muss. Dies ist zur Vermeidung städtebaulicher Konflikte unumgänglich.

1.3 Zu §§ 10 bis 18 APG: Förderung

Die in § 1 APG und § 1 WTG beschriebenen Ziele führen zu neuen ordnungsrechtlichen Bestimmungen, die zu einem Mehraufwand der wohnungswirtschaftlichen Investoren und der Leistungsanbieter führen können. Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch nicht erkennbar, ob die gewünschten innovativen Wohnformen durch das neue Regelgeflecht in ihrer Entwicklung gefördert werden, oder

ob die neuen gesetzlichen Normierungen zu einer Zurückhaltung der Investoren führen werden. Auch wenn viele in diesem Segment tätige Unternehmen sich dem Gemeinwohl verpflichtet fühlen, muss für sie ebenso wie für Private eine Rentabilität gegeben sein.

Die konkreten Bedingungen für die Förderung der Investitionskosten sollen in einem Erlass nach § 20 APG geregelt werden. Ein öffentlich zugänglicher Entwurf liegt derzeit noch nicht vor (vergleiche hierzu auch Landtagsvorlage 16/1038), so dass der AKNW eine Einschätzung der Refinanzierbarkeit zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme nicht möglich ist. Die Finanzierungsbedingungen müssen so gestaltet sein, dass Investoren attraktive stationäre und nicht-stationäre Wohnformen anbieten. Insoweit erwartet die AKNW, dass das noch nicht vorliegende wissenschaftliche Gutachten (vgl. Gesetzesbegründung zu § 11 APG) Erkenntnisse erbringt, wie anbieterverantwortete Wohngemeinschaften (§ 24 Abs. 3 WTG) nach Art und Höhe angemessen gefördert werden können

Die AKNW begrüßt den im § 18 APG vorgesehenen Landesförderplan und die dort genannten Förderziele, insbesondere die Förderung besonderer Maßnahmen alternativer, teilhabeorientierter Wohn- und Betreuungsformen und die Förderung von Maßnahmen zur Implementierung von altengerechten Quartiersstrukturen.

2. Wohn- und Teilhabegesetz

2.1 Zu § 4 Abs. 6 WTG: Wohnangebote

Die AKNW begrüßt die Anforderung, dass sowohl Pflegeangebote als auch Wohngemeinschaften, Servicewohnen und Gasteinrichtungen quartiersnah eingerichtet werden sollen. Die räumliche Anbindung an Wohnsiedlungen sichert die gesellschaftliche Teilhabe.

2.2 Zu § 4 Abs. 7 WTG: Verweisung auf BauO NRW

Zunächst wird begrüßt, dass im Sinne schlanker Regelungen weder an dieser Stelle noch in der WTG-DVO eigenständige ordnungsrechtliche Maßgaben zur Barrierefreiheit oder zum Brandschutz erfolgen.

Bezüglich der Barrierefreiheit verweist § 4 Abs. 7 WTG in Verbindung mit der Gesetzesbegründung auf die Anforderungen der Landesbauordnung. Die aktuelle Fassung der BauO NRW ist in Bezug auf die Vorgaben zur Barrierefreiheit missverständlich und bedarf der Auslegung z. B. dahin, dass die DIN 18040 als bauaufsichtlich nicht eingeführte Norm, jedoch anerkannte Regel der Technik nach § 3 BauO NRW zu beachten ist. Die AKNW sieht daher dringenden Überarbeitungsbedarf der BauO NRW zu diesem Thema. Ein Vorschlag zur Novelle der BauO NRW wird in Kürze erwartet.

Bezüglich der Brandschutzanforderungen musste im WTG 2008 klargestellt werden, dass für wohnähnliche Nutzungen die Brandschutzanforderungen an Krankenhäuser nicht gelten, nachdem die Rechtsprechung zunächst diese Richtung vorgegeben hatte. Der vorliegende Entwurf des WTG äußert sich nicht zum Brandschutz. Damit wird in dieser Frage ebenfalls die Bestimmung des § 4 Abs. 7 WTG maßgeblich, was im Sinne einer Verfahrensvereinfachung begrüßt wird.

Seit 2011 liegt in Umsetzung des WTG 2008 als einschlägige Regelung die „Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen“ vor. Diese Richtlinie bestimmt ihren Anwendungsbereich aus der Beurteilung der Frage, ob eine Wohnnutzung vorliegt oder ob es sich um Einrichtungen jenseits einer „normalen Wohnraumnutzung“ handelt und gibt hierzu Kriterien an. Es sollte geprüft werden, ob die Richtlinie und die Vorgaben des WTG harmonisiert werden müssen.

2.3 Zu § 16 WTG: Ombudsperson

Die AKNW bittet um Klarstellung, dass der Ombudsperson keine Entscheidungskompetenzen in baulichen Fragen zugeordnet werden. Das Gesetz stellt bei der Qualifikation der Ombudsperson ausschließlich auf ehrenamtliches Engagement und nicht auf fachliche Kompetenz ab. Dies kann in baulichen Angelegenheiten zu erheblichen Problemen führen.

2.4 Zu §§ 18 – 20 WTG: Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot

Die Regelungen der §§ 18-20 WTG werden grundsätzlich unterstützt.

Die Regelung des § 20 Abs. 2 Satz 3 WTG ist zu eng gefasst, da sie ausschließlich Lösungen mit zusammengeschalteten Einzelzimmern ermöglicht. Für ein höheres Maß an Wohnqualität und Kostenoptimierung bei der Sanitärraumausstattung sollten im Sinne planerischer Freiheiten auch anderweitige, z.B. apartmentähnliche Lösungen zulässig sein.

2.5 Zu §§ 24 und 25 WTG: Selbstverantwortete Wohngemeinschaften

Zunächst wird begrüßt, dass selbstverantwortete Wohngemeinschaften entsprechend § 25 Abs. 1 WTG nicht den Anforderungen des WTG unterliegen. Allerdings sind die in § 24 Abs. 2 WTG genannten Voraussetzungen für diese Privilegierung so ausgekleidet, dass sie nur auf wenige Leuchtturm-Projekte in Nordrhein-Westfalen zutreffen. Die von vielen älteren Menschen gewünschte selbstverantwortete Wohnform wird durch die kumulierten Voraussetzungen aus § 24 Abs. 2 WTG derartig eingeschränkt, dass fraglich erscheint, ob ein Entwicklungspotential auf dem Markt für diese Wohnform gegeben ist. Die Voraussetzungen sind sehr stark auf Eigentumsmaßnahmen zugeschnitten. Es steht daher zu befürchten, dass sich die gewünschten selbstverantwortete Wohngemeinschaften im Mietwohnungsmarkt kaum entwickeln werden.

2.6 Zu § 26 WTG: Anbieterverantwortete Wohngemeinschaften

Die in § 26 Abs. 1 WTG verlangte Integration der anbieterverantworteten Wohngemeinschaften in den Sozialraum wird analog zu § 4 Abs. 6 WTG unterstützt. Es ist zu hinterfragen, welchen Hintergrund die in der Gesetzesbegründung angesprochene „damit einhergehende...höhere ordnungsrechtliche Toleranz“ hat, weil ein städtebaulicher Konflikt mit den Vorgaben der BauNVO nicht zu erkennen ist.

Es ist nachvollziehbar, dass ab einer bestimmten, im § 26 Abs. 6 WTG beschriebenen Größenordnung (zwölf Nutzer pro Wohngemeinschaft bzw. 24 Nutzer pro Gebäude mit Wohngemeinschaften) die Bestimmungen für ein umfassendes Leistungsangebot greifen.

Zu der im § 27 Abs. 1 WTG aufgeführten Bestimmung für das Zusammenlegen von Zimmern wird auf Nr. 2.4 dieser Stellungnahme verwiesen.

2.7 Zu § 31 und 32 WTG: Servicewohnen

Es wird begrüßt, dass das Servicewohnen aufgrund der freien Wählbarkeit der Zusatzleistungen bis auf die Anzeigepflicht nach § 32 Abs. 1 nicht den Anforderungen des WTG unterliegt.

Mit dem Qualitätssiegel „Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen“ des Kuratoriums Betreutes Wohnen NRW besteht bereits eine außergesetzliche Form der Qualitätssicherung und des Verbraucherschutzes, bei dem sich die relevanten Akteure, darunter auch die AKNW engagieren.

2.8 Zu § 36 – 38 WTG: Gasteinrichtungen

Es bestehen keine fachlichen Bedenken. Die Qualitätsanforderungen werden ausdrücklich begrüßt.

2.9 Zu § 47 WTG Übergangsregelungen

Die Übergangsregelungen des § 47 WTG sollten hinsichtlich ihrer Komplexität und Verständlichkeit sowie des baulichen Bestandsschutzes bislang nicht geregelter Wohnformen überprüft werden.

§ 47 Abs. 1 betrifft bestehende Wohnformen, die bislang nicht dem Gesetz unterlagen und innerhalb eines Jahres nach dessen In-Kraft-Treten den Anforderungen des Gesetzes genügen müssen. Soweit hierzu bauliche Anpassungen an die Anforderungen der WTG-DVO erforderlich sind, lassen sich diese in dieser kurzen Zeit nicht durchführen. Es wird empfohlen, für bauliche Anpassungsmaßnahmen eine deutlich längere Übergangsfrist einzuräumen.

Zu begrüßen ist, dass wesentliche Umbauten und Ersatzneubauten nicht unter den Bestandsschutz fallen, da in diesen Fällen die bauliche Umsetzung der Anforderungen aus der WTG-DVO in der Regel zu erfüllen sind.

Da die Anforderungen des Gesetzes offensichtlich zu Anpassungszwängen führen, bittet die AKNW zu prüfen, ob und in welchem Umfang die verlangten Umbaumaßnahmen und Ersatzinvestitionen für die Bestandsgebäude einer zusätzlichen Förderung bedürfen. Das Gesetz setzt sich nicht mit den finanziellen Folgen auseinander, die z.B. mit dem Verlust von Einrichtungsplätzen oder mit dem Umbau zu Einzelzimmerlösungen verbunden sind. Dabei sind auch Restriktionen zu beachten, die sich z. B. aus der vorhandenen Grundstücksgröße oder dem baulichen Brandschutz ergeben können.

3. Wohn- und Teilhabegesetz-Durchführungsverordnung

Zeitgleich zum Entwurf des GEPA wurde der Entwurf der WTG-DVO dem Ausschuss für Arbeit, Gesundheit und Soziales zur Verfügung gestellt, um im Parallelverfahren das Benehmen herzustellen (Vorlage 16/1038). Die AKNW begrüßt die bei den baulichen Voraussetzungen auf das unbedingt Notwendige reduzierte Regelungsdichte der Verordnung.

3.1 Zu § 6 Abs. 3 WTG-DVO: Nettogrundfläche

Die Regelung des § 6 Abs. 3 WTG-DVO muss in Bezug auf die Begriffe „baulich-räumliche Gestaltung“ und „Nettogrundfläche“ präzisiert werden. Der Begriff „Netto-Grundfläche“ ist in DIN 277-1 definiert, er ist allerdings auf das gesamte Gebäude und nicht nur auf die dem Nutzer zugänglichen Bereiche bezogen. Die AKNW regt an, die in der Netto-Grundfläche nach DIN 277-1 enthaltenen Nutzungsgruppen bzw. Grundflächen und Räume nach DIN 277-2 Tabelle 1 und 2 zu benennen.

3.2 Zu § 7 Abs. 1 WTG-DVO: Tandemlösungen

Die AKNW begrüßt, dass für das Bad sog. Tandemlösungen ausnahmsweise zulässig sind. Gerade bei den unter Pkt. 2.4 dieser Stellungnahme angesprochenen anderweitigen z.B. apartment-ähnliche Lösungen kann im Sinne größerer Wirtschaftlichkeit und planerischer Freiheit auf diese Regelung zurückgegriffen werden.

4. Zu § 17 WTG: Beteiligung der AKNW

§ 17 WTG benennt - der bisherigen Regelung im WTG 2008 vergleichbar - Einrichtungen zur Beratung der Landesregierung. Die AKNW ist hier nicht aufgeführt. Im Ergebnis führt dies dazu, dass die AKNW ihre fachliche Unterstützung nicht in das bereits durchgeführte Vorverfahren zum Gesetzentwurf einbringen konnte. Die AKNW bittet zukünftig als sachverständige Einrichtung dann hinzugezogen zu werden, wenn im Zusammenhang mit dem Gesetz Themen und Sachverhalte beraten werden, welche die baukulturellen, gesellschaftlichen, planerischen, technischen und gestalterischen Kompetenzen der AKNW berühren.

Düsseldorf, 3. September 2013

Abkürzungen

APG	Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen (Entwurf)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)
BauO NRW	Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen
GEPA	Gesetz zur Entwicklung und Stärkung einer demographiefesten, teilhabeorientierten Infrastruktur und zur Weiterentwicklung und Sicherung der Qualität von Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen, pflegebedürftige Menschen, Menschen mit Behinderung und ihre Angehörigen (Entwurf)
WTG	Wohn- und Teilhabegesetz (Entwurf)
WTG 2008	Wohn- und Teilhabegesetz (gültige Fassung 2008)
WTG-DVO	Wohn- und Teilhabegesetz-Durchführungsverordnung (Entwurf)